

Seltene Gelegenheit!



Ehem. landwirtschaftliches Anwesen in Laufamholz

- Ortskernlage - gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung
- Bj. unbekannt - ca. 187 m² Wohn- plus ca. 40 m² Gewerbefläche
- Grundstück ca. 1.153 m² - Scheune - 2 Garagen - Werkstatt
- Gastherme - Ku-Isolierverglasung - Terrasse - Balkon
- EA: bedarfsorientiert, Bj 1900, Hgz.: Gas, EEK: F, 175,86 kWh/(m²-a)

Kaufpreis: 1.000.000 EUR

Käufercourtage: 3,57% inkl. ges. MwSt.



Holger Schuberth

Tel. 0911/230-4111

Holger.Schuberth@Sparkasse-Nuernberg.de

**LAGE**

Das Anwesen befindet sich in zentraler Ortskernlage im Nürnberger Stadtteil Laufamholz, der wegen seines grünen Umfeldes sowie der günstigen Verkehrsanbindung sehr beliebt ist.

Anbindungen an die öffentlichen Verkehrsmittel liegen praktisch vor der Haustüre. Die Nürnberger Innenstadt erreichen Sie per Bahn oder dem Auto in ca. 20 Minuten. Zur Autobahn sind es ca. 5 Minuten und zum Flughafen ca. 20 Minuten mit dem Auto. Ideal für Pendler.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, die Versorgung mit Ärzten unterschiedlicher Fachgebiete sowie Kindergarten und Grundschule befinden sich im nahen Umfeld.

Mit dem Laufamholzer Forst und dem Pegnitztal liegen zwei große Naherholungsgebiete vor der Tür die hervorragende Freizeitgestaltungsmöglichkeiten bieten.

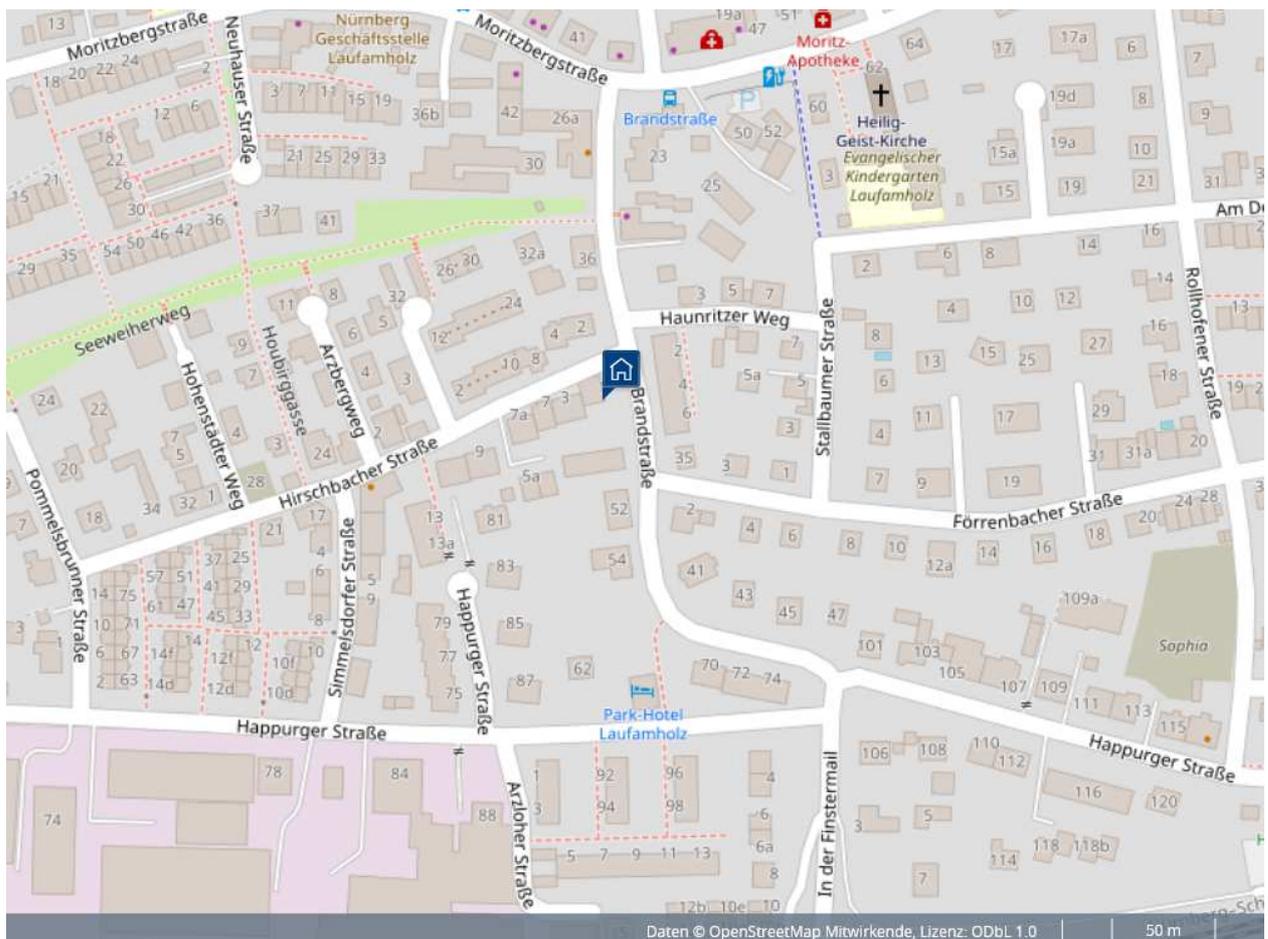
**LAGE**

Bild aus Kartenansicht
Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 713/22



OBJEKTBSCHREIBUNG

Wir bieten hier ein vielfältig nutzbares Anwesen, ursprünglich aus dem späten 19. Jahrhundert (genaues Baujahr unbekannt) an, welches durch verschiedenen An- und Umbauten auf den heutigen Stand gebracht wurde. Es besteht aus einem Reihenendhaus (nicht unterkellert), einer teilunterkellerten Scheune, zwei großen Garagen sowie einer Werkstatt.

Das Reihenendhaus verfügt über folgende Flächen:

Erdgeschoss

3-Zimmer, Bad und Terrasse, verteilt auf ca. 81 m² Wohnfläche.

Laden mit 3 Räumen plus WC mit einer Gewerbefläche von ca. 39 m².

Dachgeschoss

4-Zimmer, Küche, Bad (teilrenoviert), Balkon mit ca. 105 m² Wohnfläche.

Ausbaureserve im Spitzboden.

Die letzten größeren Maßnahmen waren 2015 die Installation einer Gastherme und 2009 sowie 2021 der Einbau von Kunststofffenstern. Die Innenausstattung des Hauses stellt sich im Wesentlichen im Stand der 60er Jahre dar.

Das Besondere an diesem Anwesen ist das großzügige Grundstück in zentraler Ortskernlage, das viele Möglichkeiten bietet. Im derzeitigen Zustand ist es als Einfamilienhaus oder mit kleineren Umbauten als Mehrgenerationenhaus mit zwei Wohneinheiten nutzbar. Auch die Scheune bietet viel Potenzial für einen Umbau nach Ihren Wünschen und Vorstellungen. Alternativ kann ein Abriss vorgenommen werden, um neuen Baugrund zu schaffen.

Die Immobilie wird nicht mehr bewohnt und steht zum Bezug frei.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann vereinbaren Sie noch heute einen Termin zur Besichtigung, um sich selbst von den Vorzügen dieses Angebotes zu überzeugen!



AUFTEILUNG



Grundriss DG



AUßENANSICHTEN



Rückansicht



Hof



AUßENSICHTEN



DG Balkon



Hof



INNENANSICHTEN



Laden



EG Zimmer



INNENANSICHTEN



EG Wohnen



DG Küche



INNENANSICHTEN



DG Zimmer



DG Zimmer



INNENANSICHTEN



DG Bad

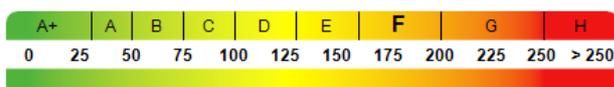
**ÜBERBLICK**

Wohnfläche	ca. 186,62 m ²
Nutzfläche	ca. 39,54 m ²
Grundstücksfläche	1.153 m ²
Zimmeranzahl	7
Befuerung/Heizung	Zentralheizung Gas
Fenster	Kunststoff/Isolierglas
Bauart	Massivbau
Zustand	renovierungsbedürftig
Aktuelle Nutzung	frei
Garage	2
Carport	1
Besonderheiten	Balkon, Dusche, Terrasse, zweites Bad
Kaufpreis	1.000.000 EUR
Käuferprovision	3,57% inkl. ges. MwSt.

Energieausweisdaten

Ausweisart	bedarfsorientiert
Baujahr lt. Energieausweis	1900
Hauptenergieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	F
Endenergiebedarf	175,86 kWh/(m ² ·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

175,9 kWh/(m²·a)



Unser Immobilienteam – Freundlich, zuverlässig, serviceorientiert



Sie möchten eine Immobilie verkaufen oder vermieten? Wir bieten Ihnen die Komplett-Lösung aus einer Hand: Vor dem Auftrag steht bei uns eine ausführliche kostenlose Beratung, kompetent und offen, ohne weitere Verpflichtungen.



Wir sind Marktführer.

Die Sparkassen-Immo vermittelt rund 8.000 Kaufimmobilien im Jahr und ist damit Bayerns größter Makler.



Wir vermitteln seit 50 Jahren Wohnimmobilien.

Werte und Preise schätzen wir Dank unserer Erfahrung realistisch ein. Verschenken Sie beim Verkauf kein Geld.



Wir kennen den Käufer Ihrer Immobilie schon.

Bayernweit sind 450.000 Interessenten bei uns gespeichert, die eine Immobilie suchen. Vermutlich ist auch Ihr Käufer dabei.



Wir haben hervorragende Kontakte.

Nutzen Sie sie – ob zur Beschaffung eines Energieausweises oder für die überregionale Bewerbung Ihrer Immobilie.



Wir setzen auf Qualität und Sicherheit.

Wir achten darauf, dass sich ein Käufer Ihre Immobilie auch leisten kann. Wer kann das besser prüfen als die Sparkasse?

Unsere Experten vor Ort

ImmobilienCenter Nürnberg

Telefon 0911 230-4512
immocenter@sparkasse-nuernberg.de
Lorenzer Platz 12, 90402 Nürnberg

ImmobilienCenter Lauf

Telefon 0911 230-1656
immocenter@sparkasse-nuernberg.de
Altdorfer Straße 30, 91207 Lauf

ImmobilienCenter Altdorf

Telefon 0911 230-3666
immocenter@sparkasse-nuernberg.de
Oberer Markt 15, 90518 Altdorf

Unsere Servicezeiten

Montag bis Mittwoch und Freitag:
09:00 bis 16:00 Uhr
Donnerstag:
09:00 bis 18:00 Uhr